

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ("Şirket")'nin 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Bağımsızlık Standartları Dâhil") ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
TMS- 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması	
TMS 29’a göre finansal tablolar, raporlama dönemi sonunda güncel satın alma gücüne göre yeniden düzenlenmelidir. Dolayısıyla, 2023 yılındaki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücünü yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29’un uygulanması, Şirket’in finansal tablosundaki birçok kalemlerde kapsamlı ve önemli değişikliklere neden olmaktadır. TMS 29’un etkisi yıl boyunca birçok bilanço kaleminin ve cari dönem işlemlerin yeniden düzenlenmesinde kullanılan karmaşık hesaplamalara ve çeşitli yönetim muhakemelerine bağlıdır. Finansal tabloların güncel satın alma gücü kullanılarak hazırlanması için birçok karmaşık prosedür gerekmektedir. Yeniden düzenleme sürecindeki uygulanan yönetim muhakemeleri, hesaplamaların karmaşıklığı ve kullanılan verilerin eksik veya yanlış olması riski nedeniyle, TMS 29 uygulaması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” için uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdaki hususları içermektedir: - Şirket’in güncel süreçleri ve muhasebe politikaları incelenmiştir. - Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek ilk tarih ve tutarları kontrol edilerek, uygun endekslerin kullanılıp kullanılmadığı kontrol edilmiştir. - Grup tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TFRS’ye uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığı kontrol edilmiştir. - Kullanılan yöntem ile genel fiyat endeksi oranlarını kontrol ederek; parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun yeniden düzenlenerek hazırlanması enflasyon etkileri bakımından test edilmiştir.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektediriz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 15.03.2024 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Ankara, 18.03.2024

KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Member Firm of Abacus

ALİ OSMAN EFLATUN
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER SAYFA

FINANSAL DURUM TABLOSU1-2

KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU4

NAKİT AKIM TABLOSU 5-6

FINANSAL TABLO DİPNOTLARI 7-50

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot		
	No	31.12.2023	31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[5]	321.899	13.973.782
Ticari alacaklar	[8]	12.922.274	642.230
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		12.922.274	642.230
Diğer alacaklar	[10]	81.987	149.908
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		81.987	149.908
Stoklar	[11]	120.166.917	40.151.326
Peşin ödenmiş giderler	[15]	72.060.025	42.453.735
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		71.249.597	40.093.826
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		810.428	2.359.909
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	15.100	70.475
Diğer dönen varlıklar	[18]	16.448.125	10.988.059
• İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		16.448.125	10.988.059
Ara Toplam		222.016.327	108.429.515
Toplam Dönen Varlıklar		222.016.327	108.429.515
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	[10]	27.302	27.303
• İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		27.302	27.303
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[12]	182.603.000	166.094.397
Maddi duran varlıklar	[13]	5.279.003	593.129
Maddi olmayan duran varlıklar		—	—
Peşin ödenmiş giderler	[15]	—	—
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		—	—
Ertelenmiş vergi varlığı	[16]	14.982.038	673.341
Toplam Duran Varlıklar		202.891.343	167.388.170
TOPLAM VARLIKLAR		424.907.670	275.817.685

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot		
	No	31.12.2023	31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[6]	42.495.276	19.942.636
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[6]	22.147.398	65.155
Diğer finansal yükümlülükler	[7]	123.765	37.804
Ticari borçlar	[8]	13.374.972	33.875.676
• İlişkili taraflara ticari borçlar		—	35.445
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		13.374.972	33.840.231
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[9]	907.287	645.169
Diğer borçlar	[10]	7.018.555	90.758
• İlişkili taraflara diğer borçlar		7.018.555	78.828
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		—	11.930
Ertelenmiş gelirler	[15]	80.345.496	22.353.009
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		80.345.496	22.353.009
Dönem karı vergi yükümlülüğü	[16]	—	—
Kısa vadeli karşılıklar	[17]	219.925	136.477
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		36.646	55.616
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		183.279	80.861
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[18]	102.693	68.876
• İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		102.693	68.876
Ara Toplam		166.735.367	77.215.560
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		166.735.367	77.215.560
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[6]	26.754.754	—
Uzun vadeli karşılıklar	[17]	300.315	441.787
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		300.315	441.787
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		27.055.069	441.787
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		193.790.436	77.657.347
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		231.117.234	198.160.338
Ödenmiş sermaye	[20]	50.000.000	50.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[20]	211.278.315	211.278.315
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[21]	1.062.851	1.062.851
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[22]	44.302	20.583
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[23]	16.889.102	1.062.799
• Yasal yedekler		1.062.799	1.062.799
• Diğer kısıtlanmış yedekler		15.826.303	—
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[24]	-41.700.707	-91.935.711
Net dönem karı veya zararı		-6.456.629	26.671.501
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		231.117.234	198.160.338

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Aralık 2023 Dönemine Ait Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Kâr veya Zarar Tablosu			
Hasılat	[25]	13.635.834	2.038.154
Satışların maliyeti	[25]	-16.978.275	–
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar/Zarar		-3.342.441	2.038.154
BRÜT KAR/ZARAR		-3.342.441	2.038.154
Genel yönetim giderleri	[26]	-7.143.222	-7.546.042
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[27]	9.223.249	3.069.463
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[27]	-1.780.554	-4.126.141
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-3.042.968	-6.564.566
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[28]	9.214.332	60.706.156
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		6.171.364	54.141.590
Finansman gelirleri	[29]	260.245	603.541
Finansman giderleri	[29]	-10.892.821	-1.009.679
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		-16.568.807	-27.094.091
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-21.030.019	26.641.361
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	[16]	14.573.390	30.140
• Dönem vergi gideri/geliri		–	–
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri		14.573.390	30.140
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-6.456.629	26.671.501
DÖNEM KARI/ZARARI		-6.456.629	26.671.501
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	[30]	-0,1291	0,5334
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		23.719	77.266
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[17]	20.758	77.834
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		2.961	-568
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[16]	2.961	-568
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar			
DİĞER KAPSAMLI GELİR		23.719	77.266
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-6.432.910	26.748.767

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Aralık 2023 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara ilişkin primler (iskontolar)	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Kar/Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	ÖZKAYNAKLAR
					Tanımlanmış Fayda Planları	Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları				
01.01.2022		50.000.000	211.278.315	1.062.851	–		1.062.798	-101.763.927	9.828.216	171.468.253
Transferler		–	–	–	–	–	–	9.828.216	-9.828.216	–
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider		–	–	–	20.583	–	–	–	26.671.501	26.692.084
Dönem Karı/Zararı		–	–	–	–	–	–	–	26.671.501	26.671.501
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider	[22]	–	–	–	20.583	–	–	–	–	20.583
31.12.2022		50.000.000	211.278.315	1.062.851	20.583		1.062.798	-91.935.711	26.671.501	198.160.337
01.01.2023		50.000.000	211.278.315	1.062.851	20.583		1.062.798	-91.935.711	26.671.501	198.160.337
Transferler		–	–	–	–	–	–	26.671.501	-26.671.501	–
Toplam Kapsamlı Gelir /Gider		–	–	–	23.719	15.826.303	–	9.912.518	-6.456.629	19.305.911
Dönem Karı/Zararı		–	–	–	–	15.826.303	–	9.912.518	-6.456.629	19.282.192
Diğer Kapsamlı Gelir /Gider	[22]	–	–	–	23.719	–	–	–	–	23.719
7440 sy kanun kapsamında stok affı		–	–	–	–	–	–	13.650.986	–	13.650.986
31.12.2023		50.000.000	211.278.315	1.062.851	44.302		16.889.101	-41.700.706	-6.456.629	231.117.234

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Aralık 2023 Dönemi Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	1.01.2023 31.12.2023	1.01.2022 31.12.2022
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		-115.625.897	-33.239.607
Dönem Karı/Zararı		-6.456.629	26.671.501
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		-6.456.629	26.671.501
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		-37.178.598	-48.828.652
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[13,14]	45.186	-112.392
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[11]	-13.063.720	-
• Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-13.063.720	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		-37.266	247.416
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[17]	-139.684	299.384
• Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	[17]	102.418	-51.968
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		-1.011.378	3.970.413
• Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	[8,27]	-613.408	3.911.428
• Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	[6,8,27,29]	-397.970	58.985
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-9.214.332	-53.107.784
• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	[12]	-9.214.332	-53.107.784
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	[16]	-13.897.088	173.695
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-57.632.600	-33.191.178
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[8]	-12.280.044	-642.230
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		-12.280.044	-642.230
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[10]	-5.336.769	7.230.382
• İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		-5.336.769	7.230.382
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	[11]	-53.300.886	20.617.637
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[15]	-29.606.290	-42.330.378
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[8]	-22.324.830	-24.257.261
• İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		-35.445	35.445
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		-22.289.385	-24.292.706
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[10]	7.223.732	4.841
• İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		6.939.727	-43.690
• İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		284.005	48.531
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	[15]	57.992.487	6.185.831
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-101.267.827	-55.348.329
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		-14.358.070	22.208.072
Vergi iadeleri (ödemeleri)		-	-99.350

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 Ocak – 31 Aralık 2023 Dönemi Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

	Dipnot No	1.01.2023 31.12.2023	1.01.2022 31.12.2022
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		-9.485.906	9.645.962
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		–	9.645.962
• Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	[13,28]	–	9.645.962
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-4.731.059	–
• Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[13]	-4.731.059	–
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[12]	-4.754.847	–
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		117.114.338	8.225.140
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		157.432.141	11.809.774
• Kredilerden nakit girişleri	[6]	157.346.180	11.809.774
• Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri	[7]	85.961	–
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-40.317.803	-3.584.634
• Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	[6]	-40.317.803	-3.474.196
• Diğer finansal borç ödemelerinden nakit çıkışları	[7]	–	-110.438
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		-7.997.465	-15.368.505
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		–	–
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		-7.997.465	-15.368.505
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	13.973.782	60.494.970
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi		-5.654.418	-31.152.683
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	[5]	321.899	13.973.782

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 28.11.2007'de kurulmuş olup ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in merkezi Kısıklı Mah. Hanım Seti Sok No:38 Üsküdar / İstanbul adresindedir.

Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023		31.12.2022	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
İbrahim Ekşi	7.755.000	15,51%	9.505.000	19,01%
Mustafa Ekşi	2.335.005	4,67%	2.335.005	4,67%
Eyüp Ekşi	1.834.995	3,67%	1.834.995	3,67%
Mehmet Akif Ekşi	1.833.330	3,67%	1.833.330	3,67%
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	1.750.000	3,50%	—	0,00%
Halka açık hisseler	34.491.670	68,98%	34.491.670	68,98%
Toplam	50.000.000	100,00%	50.000.000	100,00%

Şirket'in sermayesi 50.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari kıymette 50.000.000 adet nominal paya bölünmüştür. Sermayenin 5.000.000 adeti nama 45.000.000 adeti hamiline yazılı olup nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Şirket 2022-2026 yıllarında geçerli olmak üzere, kayıtlı sermaye tavanının 250.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin olarak 31 Ocak 2022 tarihinde SPK'ya başvurmuş olup, ilgili husus 11 Şubat 2022 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır. İlgili husus 20 Haziran 2022 tarihinde genel kurulca onaylanmış olup, 4 Temmuz 2022 tarihinde Ticaret Siciline tescil ettirilmiştir.

Şirketin 9 Şubat 2024 yılında aldığı kararla, 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 100.000.000 TL nakit (bedelli) olarak %200 oranında artırılarak 150.000.000 TL'ye çıkarılmasına, arttırılan 100.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 10.000.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 90.000.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihracına, 2024/03 numaralı karar neticesinde 12.01.2024 tarihinde karar alınmıştır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 13 kişidir. (31.12.2022: 14 Kişi).

Şirket, 15 Ağustos 2017 tarihinde konut projesi geliştirmek için İdealist İnşaat Tic. Ltd. Şti. ile İş Ortaklığı kurmuştur.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Şirket'in müşterek faaliyetlerdeki paylarına ilişkin detay aşağıda verilmektedir;

Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar	Faaliyet Türleri	Esas Faaliyet Konuları
İdealist GYO – İdealist İnş. Ltd. Şti. İş Ortaklığı	İnşaat	Gayrimenkul inşaatı

İdealist GYO – İdealist İnş. Ltd. Şti İş Ortaklığı'nın 31 Aralık 2023 itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır. (31.12.2022: 23 Kişi).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası ("TL") bazında hazırlamaktadır.

Ekli finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak düzenlenmiştir.

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 18 Mart 2024 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.3. Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Finansal tablo ve dipnotlarda kullanılan para birimi "TL"(Türk Lirası)'dır.

2.1.4. Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyetli olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilmiştir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.1.5. Enflasyonist Ortamda Finansal Tabloların Hazırlanması

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KKG) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren dönemlere ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına (TMS 29) göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, enflasyon düzeltmesi öncesinde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen canlı varlıklar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	TÜFE	Düzeltilme Katsayısı
2004	113,86	16,3304
2005	122,65	15,1600
2006	134,49	13,8254
2007	145,77	12,7556
2008	160,44	11,5893
2009	170,91	10,8793
2010	181,85	10,2248
2011	200,85	9,2576
2012	213,23	8,7201
2013	229,01	8,1192
2014	247,72	7,5060
2015	269,54	6,8983
2016	292,54	6,3560
2017	327,41	5,6791
2018	393,88	4,7207
2019	440,50	4,2211
2020	504,81	3,6833
2021	686,95	2,7067
2022	1.128,45	1,6477
2023	1.859,38	1,0000

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Şirket'in TMS 29'a uyarınca yaptığı düzeltme esas itibarıyla aşağıdaki gibidir;

- Parasal varlık ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmesinden dolayı düzeltilmemektedir. Önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarlar raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilirler.
- Parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilirler.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.
- Gelir ve gider hesapları oluştukları tarih itibarıyla endeksenerek düzeltilirler.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazan-kayı hesabına kaydedilmiştir.

2.1.6. Müşterek Faaliyetlerdeki Paylar

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Bir grup şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren grup, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında mali tablolarına dâhil eder;

- a) Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile varlıklarını,
- b) Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile yükümlülükleri,
- c) Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelirini,
- d) Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payını ve
- e) Ortak olarak üstlenilen giderler ile payına düşen tüm giderlerini.

Şirket, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TMS standardı uyarınca muhasebeleştirir.

2.1.7. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım

Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.1.8. Türkiye Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu; Geçici istisna, Aralık 2023 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, şirketlere Asgari Vergi Uygulama Kılavuzu uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesi konusunda geçici bir kolaylık sağlar. Ayrıca değişiklikler, etkilenen şirketler için açıklama gereksinimlerini de içerir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler,

işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği ; 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Bu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Şirket, söz konusu standartların uygulanması sonucunda finansal tablolarında oluşabilecek etkileri yukarıda belirtilenler haricinde henüz belirlememiş olup, söz konusu farkların finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olmasını beklememektedir.

2.1.9. İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2. Muhasebe Politikalarında, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

- a) Bir TMS/TFRS tarafından gerekli kılınyorsa veya
- b) İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Birçok finansal tablo kalemi, işletme faaliyetlerindeki mevcut belirsizlikler nedeniyle tam olarak ölçülemez, ancak tahmin edilebilirler. Tahminler en güncel ve güvenilir bilgilere dayanılarak yapılır.

Bir muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, değişikliğin yapıldığı cari dönemde ve gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.2.3. Hatalar

Finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkan hatalar fark edildikten sonra onaylanacak ilk finansal tablo setinde geriye dönük olarak düzeltilir. Düzeltme işlemi:

- Hatanın yapıldığı döneme ait karşılaştırmalı tutarlarını yeniden düzenleyerek veya
- Hata sunulan en eski finansal tablo döneminden daha önce meydana gelmişse, söz konusu geçmiş döneme ait varlık, yabancı kaynak ve özkaynak açılış tutarlarının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilmelidir.

Hataya ilişkin tüm geçmiş dönemlerin kümülatif etkisinin cari dönemin başı için hesaplanamadığı durumlarda, işletme, karşılaştırmalı bilgilerini uygulamanın mümkün olduğu en yakın dönemin başından itibaren ileriye yönelik olarak yeniden düzenlenir.

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur. Şirket'in hasılatı, arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı (ASKGP) yöntemi ile projelendirilen taşınmazların satışlarından oluşmaktadır.

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı (ASKGP) yöntemi ile projelendirilen taşınmazların satışları;

Şirket, ASKGP kapsamında projelendirdiği arsalarının satış gelirlerini, arsaların üzerindeki kullanım hakkı anlamına gelen, tamamlanan bağımsız bölümleri satın alan alıcılara teslim edilmesi ile kayıtlarına alır. Satışın henüz gerçekleşmediği durumlarda, Şirket bilanço tarihi itibarıyla tahsil ettiği kendi payına düşecek geliri kazanılmamış gelirler olarak takip etmektedir. Projeler sonucunda oluşan Toplam Satış Geliri ("TSG") içindeki Şirket payı (arsa satış geliri), ilgili arsaların stoklar içerisindeki maliyeti de satılan arsaların maliyeti olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

2.3.2. Stoklar

Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalardan veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır.

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da elde etme maliyetinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların elde etme maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Maliyet, ağırlıklı ortalama metodu ile hesaplanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Stokların net gerçekleştirilebilir değeri, maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

2.3.3. Hazır Değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler kasadaki nakdi, bankalardaki mevduatı içermektedir. Nakit ve nakit eşdeğeri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

Kasadaki paralar Türk Lirası ve dövizli bakiyelerden oluşmaktadır. Türk Lirası bakiyeler kayıtlı değeriyle, dövizli bakiyelerse bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru ile değerlendirilerek kayıtlarda gösterilmektedir.

Banka mevduatları, vadeli ve vadesiz mevduatlardan ve bu mevduatların faizlerinden oluşmaktadır. Türk Lirası mevduatlar maliyet değerleriyle, döviz tevdiat hesapları ise bilanço tarihindeki Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmiş değerleriyle kayıtlarda gösterilmektedir.

Yabancı para cinsinden hazır değerlerin, bilanço tarihindeki geçerli kurlardan Türk Lirası'na çevrilmiş olması sebebiyle, bu varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine eşdeğer olduğu kabul edilmektedir.

Banka mevduatları, bu varlıkların kısa vadelerde elden çıkarılmaları ve değer düşüklüğü riski olmaması nedeniyle, gerçeğe uygun değerleriyle aynı olduğu varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer; karşılıklı pazar ortamında, bilgili ve istekli şirketler arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır.

2.3.4. Alacaklar ve Borçlar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması veya bir satıcıdan ürün veya hizmet alınması sonucunda oluşan ticari alacaklar ve ticari borçlar ertelenmiş finansman gelirlerinden ve giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Ertelenmiş finansman gelirlerinin ve giderlerinin

netleştirilmesi sonrası ticari alacaklar ve ticari borçlar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların ve borçların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Ticari alacakların/borçların paraya çevrilmesi için geçen süre, 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde kabul edilmekte ve bu tür alacaklar dönen varlıklarda sınıflandırılmaktadır.

2.3.5. Şüpheli Alacaklar Karşılığı

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değerinden alınan teminatların ve güvencelerin düşülmesinden sonra kalan tutardır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

2.3.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazancı elde etmek veya her ikisini birden elde etmek amacıyla tutulan duran varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır ve yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar kısa vadede satılması ile ilgili bir kararın da olmaması durumunda arazinin gayrimenkul sermaye iradı elde etmek amacıyla tuttuğu varsayılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanır.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerinin tespitinde "yeniden değerlendirme" modelini kullanmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

2.3.7. Maddi Duran Varlıklar

İşletmede bir yıldan fazla süre kullanılacağı tahmin edilen maddi varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınır. Duran varlıklarında maliyet modeli esas alınarak değerlendirilmektedir. Varlıklar alındıkları tarihe ait ay endeksi kullanılarak TMS 29'a göre düzeltilirler.

Şirket duran varlıkların değerinin tespitinde "maliyet modelini" esas almaktadır. Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirilmiş tutarlardan birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Şirket duran varlıklarını kıst dönemi dikkate alarak normal amortisman yöntemi kullanarak amortisman hesaplamaktadır. Arsa ve araziler, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır.

Maddi varlıkların elden çıkartılması dolayısıyla oluşan kar ve zararlar, yatırım faaliyetlerinden gelirler/ giderler kalemleri altında muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların amortisman oranları, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Maddi Duran Varlık	Faydalı Ömür (Yıl)
Binalar	10 Yıl
Taşıtlar	10 Yıl
Demirbaşlar	3-15 Yıl

2.3.8. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

İşletmede bir yıldan fazla süre kullanılacağı tahmin edilen maddi olmayan varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınır. Daha sonraki dönemlerde maliyet modeli esas alınarak değerlendirilmektedir. Varlıklar alındıkları tarihe ait ay endeksi kullanılarak TMS 29'a göre düzeltilirler.

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürleri ile doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıkların amortisman süreleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Maddi Olmayan Duran Varlık	Faydalı Ömür (Yıl)
Haklar	4 Yıl

2.3.9. Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerleri gerçekleşebilir /gelecekte o aktiften elde edilebilecek değerlerinin altına düştüğü tespit edilmesi halinde maddi ve maddi olmayan duran varlıklar değer kaybı açısından teste tabi tutulmaktadır. Maddi ve gayri maddi sabit kıymetin defter değerinin gerçekleşebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilebilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır.

2.3.10. Borçlanma Maliyetleri

Faiz karşılığı alınan banka kredileri, alış maliyeti düşüldükten sonra alınan net tutar esasından kayıtlara yansıtılmaktadır. İtfa sürecinde veya yükümlülüklerin kayda alınması sırasında ortaya çıkan gelir veya giderler, gelir tablosu ile ilişkilendirilir. Borçlanma maliyetleri, ortaya çıktıkları dönemde vadelerinin gelmemesi durumunda da tahakkuk esasına muhasebeleştirilmekte ve kredilerde sınıflandırılmaktadır.

2.3.11. Finansal Kiralama İşlemleri

Şirket, finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu sabit kıymetleri, bilançoda kira başlangıç tarihindeki rayiç değeri ya da, daha düşükse minimum kira ödemelerinin bilanço tarihindeki bugünkü değeri üzerinden yansıtmaktadır (finansal tablolarda ilgili maddi duran varlık kalemlerine dahil edilmiştir). Minimum kira ödemelerinin bugünkü değeri hesaplanırken, finansal kiralama işleminde geçerli olan oran pratik olarak tespit edilebiliyorsa o değer, aksi takdirde, borçlanma faiz oranı iskonto faktörü olarak kullanılmaktadır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin iktisap aşamasında katlanılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır.

2.3.12. Vergilendirme

Türkiye’de genel Kurumlar Vergisi oranı %25’tir. Bilanço tarihi itibarıyla %20 olan bu oran 14 Temmuz 2023 tarih ve “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile bu oran %25’ çıkartılmıştır.

Vergilendirilebilir kar yasal kayıtlarda yer alan kara kanunen kabul edilmeyen giderler eklendikten ve vergi istisnaları (yatırım gelirleri istisnası) ile vergi indirimleri (yatırım teşviki indirimleri) düşüldükten sonra hesaplanan kardır. Kar dağıtımı olmadığı sürece başka vergi ödenmemektedir.

Üçer aylık dönemlerde elde edilen gelirler için geçici vergi hesaplanmaktadır. Hesaplanan ve ödenen tutarlar yılsonunda kesin vergi tutarına mahsup edilebilir veya tahakkuktan önce ödenmiş Kurumlar Vergisi devlete olan başka borçlara da mahsup edilebilir.

İki yıl veya daha fazla süreyle elde tutulan duran varlıkların ve finansal varlıkların satışından elde edilen karların %25’lik kısmı, bu kurumlar vergisinden istisnadır.

22 Nisan 2021 tarihli 7316 Sayılı Kanun ile 13.06.2006 tarihli ve 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na geçici maddeler eklenmiştir. Buna göre; Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yer alan %20'lik vergi oranını, kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Söz konusu oranlar, özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine ait kurum kazançlarına uygulanacaktır.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

2.3.13. Ertelenen Vergi

Ertelenen vergiler, varlıkların ve yükümlülüklerin indirilebilir vergi matrahı ile bunların finansal tablolardaki kayıtlı tutarları arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Geçici farklar, gelir ve giderlerin vergi kanunlarına göre değişik finansal tablo dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Ertelenen vergi yükümlülüğü vergiye tabi tüm geçici farklar için hesaplanırken, indirilecek geçici farklardan oluşan ertelenen vergi alacakları, gelecek dönemlerde vergiye tabi kazançlarının olacağı varsayımıyla hesaplanmaktadır.

Şirket, ertelenen vergi uygulamasında %25 oranını esas almıştır.

2.3.14. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Tanımlanan fayda planı:

Şirket yürürlükteki kanunlara göre, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona erdirilen çalışanlara kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Tanımlanan fayda planlarına ilişkin tespit edilen aktüeryal kazanç / kayıp TMS 19 "Çalışanlara sağlanan faydalar" standardında yapılan değişiklikler kapsamında diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Tanımlanan katkı planları:

Şirket, Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

2.3.15. Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç / (kayıp), net karın / (zararın), dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörüyle (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş dönem başı adi hisse senedi sayısını ifade eder.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

2.3.16. Diğer Bilanço Kalemleri

Diğer bilanço kalemleri esas olarak kayıtlı değerleriyle yansıtılmışlardır.

2.3.1. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yetkilendirme tarihi arasında finansal tablolarda düzeltme gerektiren bir olayın ortaya çıkması durumunda finansal tablolara gerekli düzeltmeler yapılmakta, düzeltme gerektirmeyen durumlarda ilgili olay bilanço dipnotlarında açıklanmaktadır.

2.3.2. Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak evalüasyona tabi tutulmaktadır. Evalüasyon işleminden doğan kur farkları kambiyo karı veya zararı olarak gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

Kur	31.12.2023		31.12.2022	
	Alış	Satış	Alış	Satış
USD	29,4382	29,4913	18,6983	18,7320
EUR	32,5739	32,6326	19,9349	19,9708

2.3.3. Muhasebe Tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir.

Şirket'in finansal tablolarını hazırlarken kullandığı önemli tahminler ve varsayımlara aşağıdaki gibidir;

- Dipnot 8 - Alacak ve borçlar için uygulanan iskonto oranları,
- Dipnot 11 – Stok değer düşüklüğü karşılıkları,
- Dipnot 12 – Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değerlemeleri,
- Dipnot 13-14 - Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri, hurda değerleri,

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

- e) Dipnot 16 - Ertelenen vergi hesaplamasında kullanılan oranlar,
- f) Dipnot 17 - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olarak; emeklilik süresi, zam oranı, iskonto oranı, kıdem tazminatı almama oranı.

2.3.4. Nakit Akımının Raporlanması

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirketin esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirketin yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirketin finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

2.3.5. İlişkili Taraflar

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Kurum ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
 - Kurum üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - Kurum üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - Kurum veya Kurum'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Kurum ile ilişkili sayılır:
 - İşletme ve Kurum'un aynı grubun üyesi olması halinde,
 - Kurum'un, diğer Kurum'un (veya diğer Kurum'un de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
 - Her iki Kurum'un de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
 - İşletmelerden birinin üçüncü bir Kurum'un iş ortaklığı olması ve diğer Kurum'un söz konusu üçüncü Kurum'un iştiraki olması halinde,
 - Kurum'un, Kurum'un ya da Kurum ile ilişkili olan bir Kurum'un çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde (Kurum'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Kurum ile ilişkilidir),
 - Kurum'un (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
 - (a) maddesinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu Kurum'un (ya da bu Kurum'un ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Şirket'in ilişkili taraf işlemleri hakkında bilgiler dipnot 31'de verilmiştir.

2.3.6. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar:

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

Şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar:

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanınmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in karar vermeye yetkili mercii yönetim kurulu, Şirket'in faaliyetlerini tek bölüm halinde takip etmekte, performans değerlendirmesi yapmakta ve tahsis edilecek kaynaklara ilişkin karar vermektedir.

TFRS 8, Faaliyet Bölümlerindeki ilgili hükümler doğrultusunda, Şirket'in, tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunması nedeniyle, finansal bilgiler faaliyet bölümlerine göre raporlanmamıştır.

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı

Şirket'in müşterek faaliyetindeki sahip olduğu önemli paylar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı	49%	49%

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Müşterek bir faaliyet olan İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket, Şile- İstanbul’da bulunan Şile - Çavuş Projesi’nin %49’una sahiptir. Projedeki konutlar satış amaçlı olarak inşaa edilmektedir.

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı ihale değerleri aşağıdaki gibidir;

- Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 68.500.000 TL
- Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 15.070.000 TL - Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Gelir Oranı: %22
- Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG): 53.430.000 TL - Yüklenici Payı Gelir Oranı: %78

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı’nın finansal bilgileri aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir. İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı müşterek faaliyetinin sahiplik oranı dikkate alınarak hesaplanan özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir;

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı	31.12.2023	31.12.2022
Dönen varlıklar	167.480.458	81.320.790
Duran varlıklar	14.593.518	2.424.850
Yükümlülükler	139.736.092	91.742.613
Gelirler	22.413.218	213.614
Giderler	-7.230.292	-553.529

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Kasa	18.134	203.003
Bankalar	303.765	13.770.779
Toplam	321.899	13.973.782

Banka hesaplarının mevduat yapısı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Vadesiz mevduat	303.765	418.598
Vadeli mevduat	–	13.352.181
Toplam	303.765	13.770.779

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Vadeli mevduatların detayı aşağıdaki gibidir;

31.12.2023	Tutar	Faiz Oranı	Vade
TL Vadeli mevduat	–	0,00%	–
TL Vadeli mevduat	–	0,00%	–
Toplam	–		

31.12.2022	Tutar	Faiz Oranı	Vade
TL Vadeli mevduat	5.107.960	9,50%	2 Ocak 2023
TL Vadeli mevduat	8.244.221	13,00%	2 Ocak 2023
Toplam	13.352.181		

Nakit ve nakit benzerlerinin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Banka mevduatlarında 38.174 TL blokaj bulunmaktadır.

Kasa, kredi risk tablosunda "Diğer" olarak gösterilmiştir.

6. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Banka kredileri	42.495.276	19.942.636
• Anapara	40.198.996	19.850.721
• İşlemiş faiz	2.296.280	91.915
Toplam	42.495.276	19.942.636

Uzun vadeli finansal borçların kısa vadeli kısımlarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Banka kredileri	22.147.398	65.155
• Anapara	21.608.174	64.506
• İşlemiş faiz	539.224	649
Toplam	22.147.398	65.155

Uzun vadeli finansal borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Banka kredileri	26.754.754	–
Toplam	26.754.754	–

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Finansal borçların faiz oranı ve vade yapılarının detayları aşağıdaki gibidir;

31.12.2023	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
TL krediler	88.561.924	11,98 - 58,00	0-3 ay arası
Toplam	88.561.924		

31.12.2022	Anapara	Faiz Oranı %	Vade
TL krediler	5.643.390	13,32 - 19,20	0-3 ay arası
TL krediler	5.643.388	13,32 - 19,20	3-6 ay arası
TL krediler	5.611.137	13,32 - 19,20	6-9 ay arası
TL krediler	3.017.312	13,32 - 17,64	9-12 ay arası
Toplam	19.915.227		

Finansal borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Finansal borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Banka kredileri	130.102.325	21.492.032
• 0-3 Ay	37.406.726	6.411.449
• 3-12 Ay	51.502.852	15.080.583
• 1-5 Yıl	41.192.747	-
Toplam	130.102.325	21.492.032

7. DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer finansal yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Kredi kartı borçları	123.765	37.804
Toplam	123.765	37.804

Diğer finansal yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
0-3 Ay	123.765	37.804
Toplam	123.765	37.804

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

8. TİCARİ ALACAKLAR / TİCARİ BORÇLAR

Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Ticari Alacaklar	12.922.274	642.230
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	12.922.274	642.230
Toplam	12.922.274	642.230

Ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Ticari borçlar	13.988.380	36.313.210
• İlişkili taraflara ticari borçlar	–	35.445
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	13.988.380	36.277.765
Verilen çek ve senetler	–	–
• İlişkili olmayan taraflara verilen çekler ve senetler	–	–
Ertelenmiş faiz giderleri (-)	-613.408	-2.437.534
• İlişkili olmayan taraflardan ertelenen faiz giderleri	-613.408	-2.437.534
Toplam	13.374.972	33.875.676

Ticari borçlara ilişkin reeskont hesaplanmasında %52,73 iskonto oranı kullanılmıştır (31.12.2022: %24,53).

Cari dönemde ticari borçların 3.740.684 TL'lik kısmı, Emlak Konut GYO A.Ş.'ye olan, İdealist Cadde'den satın alınan 9 bağımsız bölüm (yatırım amaçlı gayrimenkul) karşılığı henüz vadesi gelmeyen borçlardan ve ticari borçların 9.732.450 TL'lik kısmı, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na olan, İzmir Aliağa'da alınan arsa karşılığı henüz vadesi gelmeyen borçlardan oluşmaktadır.

Ticari borçların tamamı Türk Lirası cinsinden oluşmaktadır.

Ticari borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
0-3 ay	2.064.055	3.414.907
3-12 ay	5.444.029	10.203.011
1-5 yıl	6.480.296	22.695.292
Toplam	13.988.380	36.313.210

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)***9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Personel ücret borçları	697.718	510.888
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	209.569	134.281
Toplam	907.287	645.169

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
0-3 Ay	907.287	645.169
Toplam	907.287	645.169

10. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
KDV iadelerinden alacaklar	30.516	146.064
Verilen depozito ve teminatlar	8.455	–
Muhtelif alacaklar	43.016	3.844
Toplam	81.987	149.908

Uzun vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Verilen depozito ve teminatlar	27.302	27.302
Toplam	27.302	27.302

Diğer alacakların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili taraflara diğer borçlar	7.018.555	78.828
Diğer çeşitli borçlar	–	11.930
Toplam	7.018.555	90.758

Diğer borçların tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Diğer borçların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
0-3 ay	7.018.555	78.828
3-12 ay	–	11.930
Toplam	7.018.555	90.758

11. STOKLAR

Stokların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Yarı mamuller (*)	110.212.912	43.190.662
Mamuller (*)	9.954.005	10.024.384
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	–	-13.063.720
Toplam	120.166.917	40.151.326

(*) İstanbul İli, Şile İlçesi, Çavuş Mahallesi 91/205 ve 70/82 no.lu ada/parsellerde bulunan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesine istinaden (İdealist Cadde/Koru Projesi) İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığının devam ettirdiği proje maliyetlerinden oluşmaktadır. Arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %22, yüklenici firma İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %78'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in stoklarının net gerçekleşebilir değeri, İstanbul Şile Çavuş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesini gerçekleştiren Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından, Şirket'ten bağımsız ve SPK tarafından yetkilendirilen bir değerleme şirketi olan Acar Taşınmaz Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir.

Stokların net gerçekleşebilir değeri ölçümünde projenin mevcut toplam değeri 584.476.990 TL olarak tespit edilmiş olup, İdealist İnşaat Ticaret Ltd. Şti. & İdealist GYO A.Ş. İş Ortaklığı'na düşen pay 481.244.419 TL olarak tespit edilmiştir.

İlgili net gerçekleşebilir değer ölçümleri sonrasında hesaplanan stok değer düşüklüğünün dönem içi hareketi aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Dönem başı	-13.063.720	–
Dönem sonunda ayrılan karşılık	13.063.720	-13.063.720
Toplam	–	-13.063.720

Stokların net gerçekleşebilir değerinde meydana gelen azalışlar kar/zarar tablosunda "Satışların Maliyeti" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Stoklar üzerinden teminat rehin ipotek ve teminat bulunmamaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2023
Arsa ve araziler	90.625.105	7.294.271	–	3.043.624	100.963.000
Binalar	75.469.292	–	–	6.170.708	81.640.000
Toplam	166.094.397	7.294.271	–	9.214.332	182.603.000
	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2022
Arsa ve araziler	44.660.849	15.098.155	–	30.866.101	90.625.105
Binalar	53.227.611	–	–	22.241.681	75.469.292
Toplam	97.888.460	15.098.155	–	53.107.782	166.094.397
Net Defter Değeri	97.888.460	15.098.155	–	53.107.782	166.094.397

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişim kar/zarar tablosunda "Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 609.458.750 TL gayrimenkul ipoteği bulunmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Dönem başı	166.094.397	97.888.460
İlaveler	7.294.271	15.098.155
Çıkışlar	-	-
Gerçeğe uygun değer artışı/(azalışı)	9.214.332	53.107.782
Dönem sonu	182.603.000	166.094.397

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. SPK tarafından yetkilendirilmiş olup, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemler aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023		31.12.2022	
	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değeri
Binalar	Pazar Yaklaşımı	81.640.000	Pazar Yaklaşımı	75.469.292
Arsa ve araziler	Maliyet Yaklaşımı	100.963.000	Pazar Yaklaşımı	90.625.105
Toplam		182.603.000		166.094.397

31 Aralık 2023 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Gayrimenkul Adı	31.12.2023			
	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Arsa ve araziler	100.963.000	-	-	100.963.000
Binalar	81.640.000	-	81.640.000	-
Toplam	182.603.000	-	81.640.000	100.963.000

Gayrimenkul Adı	31.12.2022			
	Gerçeğe Uygun Değeri	1.Seviye	2.Seviye	3.Seviye
Arsa ve araziler	90.625.104	-	90.625.104	-
Binalar	75.469.293	-	75.469.293	-
Toplam	166.094.397	-	166.094.397	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirilmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Değerleme uzmanı gayrimenkulün değerlendirme yöntemini seçerken elde ettiği somut kanıtlarla vardığı değerin söz konusu gayrimenkullerin en uygun değeri olup olmadığı konusunda kendi profesyonel uzmanlığını kullanır. Ayrıca değer takdirine varırken pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin benzer yaklaşımlara göre değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Taşıtlar	451.878	–	–	451.878
Demirbaşlar	238.986	124.761	–	363.747
Yapılmakta olan yatırımlar	147.332	4.606.298	–	4.753.630
Toplam	838.196	4.731.059	–	5.569.255
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Binalar	–	–	–	–
Taşıtlar	-42.986	-27.098	–	-70.084
Demirbaşlar	-202.081	-18.087	–	-220.168
Toplam	-245.067	-45.185	–	-290.252
Net Defter Değeri	593.129	4.685.874	–	5.279.003
Maddi Duran Varlıklar	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Binalar	90.725	–	-90.725	–
Taşıtlar	16.160.655	–	-15.708.777	451.878
Demirbaşlar	238.986	–	–	238.986
Yapılmakta olan yatırımlar	147.332	–	–	147.332
Toplam	16.637.698	–	-15.799.502	838.196
Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Binalar	-32.510	–	32.510	–
Taşıtlar	-146.090	-27.098	130.202	-42.986
Demirbaşlar	-178.857	-23.224	–	-202.081
Toplam	-357.457	-50.322	162.712	-245.067
Net Defter Değeri	16.280.241	-50.322	-15.636.790	593.129

Taşıtların hurda değeri 53.220 TL olarak tahmin edilmiş olup Binalar ve demirbaşların hurda değer 0 TL olarak tahmin edilmiştir.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde izlenmiştir.

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin ipotek veya teminat bulunmamaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maddi olmayan duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	34.611	–	–	34.611
Toplam	34.611	–	–	34.611

Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	-34.611	–	–	-34.611
Toplam	-34.611	–	–	-34.611

Net Defter Değeri	–	–	–	–
--------------------------	----------	----------	----------	----------

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar	34.611	–	–	34.611
Toplam	34.611	–	–	34.611

Birikmiş Amortisman (-)	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar	-34.611	–	–	-34.611
Toplam	-34.611	–	–	-34.611

Net Defter Değeri	–	–	–	–
--------------------------	----------	----------	----------	----------

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderleri içerisinde izlenmiştir.

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER / ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli Peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Verilen sipariş avansları (ilişkili taraflardan)	71.249.597	40.093.824
Verilen sipariş avansları	799.146	769.327
Gelecek aylara ait sigorta giderleri	11.282	1.590.584
Toplam	72.060.025	42.453.735

İlişkili taraflara verilen sipariş avansları, İdealist Koru projesi kapsamında taşeronlara verilen avanslardan oluşmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Peşin ödenmiş giderlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Alınan sipariş avansları	80.345.496	22.353.009
Toplam	80.345.496	22.353.009

Alınan sipariş avansları, Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan avanslardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin tamamı Türk Lirası cinsi tutarlardan oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirlerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
3-12 ay	80.345.496	22.353.009
Toplam	80.345.496	22.353.009

16. VERGİLENDİRME

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Stopaj ödemeleri	14.893	67.035
Diğer	207	3.440
Toplam	15.100	70.475

Türkiye’de 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarından elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır.

Ertelenen Vergi:

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Bununla birlikte Şirket’in müşterek bir faaliyeti olan İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı'nın ertelenen vergi uygulamasında 2021 döneminde kapanmasını beklediği geçici farklarda %25, 2022 döneminde kapanmasını beklediği geçici farklarda %23, diğer geçici farklarda ise %20 oranını esas almıştır. İdealist GYO – İdealist İnşaat İş Ortaklığı, farklı vergi kurumları ile karşı karşıya olmadığı, vergi varlıkları da borçları da aynı vergi erkine karşı olduğu için ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri birbirlerinden mahsup edilerek gösterilmektedir.

31.12.2023	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok maliyet düzeltmeleri	-57.460.973	14.365.243	–
Stok değer düşüklüğü karşılıkları	–	–	–
Maddi duran varlık düzeltmeleri	-170.897	42.725	–
Reeskont düzeltmeleri	–	–	–
İzin karşılıkları düzeltmesi	–	–	–
Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi	–	–	–
Finansal borç düzeltmeleri	2.296.280	574.070	–
Toplam		14.982.038	–
NET		14.982.038	–

31.12.2022	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Stok maliyet düzeltmeleri	10.347.338	–	2.379.888
Stok değer düşüklüğü karşılıkları	-13.063.720	3.004.657	–
Maddi duran varlık düzeltmeleri	-8.297	1.659	–
Diğer düzeltmeler	–	–	–
İzin karşılıkları düzeltmesi	8.498	1.955	–
Kıdem tazminatı karşılıkları düzeltmesi	119.092	23.818	–
Finansal borç düzeltmeleri	91.915	21.140	–
Toplam		3.053.229	2.379.888
NET		673.341	–

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Şirketin dönem vergi karşılığı ile vergi geliri ve giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Cari Dönem Vergi Karşılığı	—	—
Ertelenmiş Vergi	14.308.697	-179.617
• Dönem Başı Ertelenen Vergi	-673.341	-849.997
• Dönem Sonu Ertelenen Vergi	14.982.038	673.341
• Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen Ertelenen Vergi	—	-2.961
• TMS 29 cari ölçüm etkisi	264.693	209.757
Toplam	14.573.390	30.140

17. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Personel izin ücret karşılıkları	36.646	55.616
Dava karşılıkları	183.279	80.861
Toplam	219.925	136.477

Kısa vadeli karşılıkların beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
3-12 Ay	219.925	136.477
Toplam	219.925	136.477

Uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Kıdem tazminatı karşılıkları	300.315	441.787
Toplam	300.315	441.787

Şirket tüm personelinin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %50,00 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda %52,73 oranında, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutularak net bugünkü değeri bulunur. Kıdem Tazminatı almadan ayrılanların oranı ise %0 olarak alınmıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Çalışma süresi	Emeklilik Tarihi	Emeklilik Tarihi
Zam Oranı	50,00%	64,27%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	0,00%	0,00%
İskonto Oranı	52,73%	67,27%
Kıdem tazminatı tavanı	23.490	15.371

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Dönem başı kıdem tazminatı	441.787	189.298
İşten ayrılanlara yapılan ödemeler	-49.107	-5.988
Cari hizmet maliyeti	118.537	236.513
Faiz maliyeti	74.041	18.194
• TMS 29 cari ölçüm etkisi	-173.669	-74.062
Aktüeryal kazanç ve zararlar (*)	-111.274	77.832
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	300.315	441.787

(*) Aktüeryal kazanç/zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda raporlanmaktadır.

Uzun vadeli karşılıklarının beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
1-5 Yıl	169.676	31.724
5 Yıl ve üzeri	2.078.865	1.345.528
Toplam	2.248.541	1.377.252

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR / DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Devreden KDV	16.448.125	10.988.059
Toplam	16.448.125	10.988.059

Diğer yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Ödenecek vergiler ve fonlar	99.474	63.572
Ödenecek diğer yükümlülükler	3.219	5.304
Toplam	102.693	68.876

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Diğer yükümlülüklerin beklenen vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
0-3 ay	99.474	63.572
3-12 ay	3.219	5.304
Toplam	102.693	68.876

19. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Verilen teminat mektupları	7.608.500	17.494.104
Verilen kefaletler	1.134.000	—
Gayrimenkul ipotekleri	609.458.750	—
Toplam TL Karşılığı	618.201.250	17.494.104

	31.12.2023	31.12.2022
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	618.201.250	17.494.104
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	—	—
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	—	—
D Diğer verilen TRİ'ler	—	—
• Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	—	—
• B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	—	—
• C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	—	—
Toplam	618.201.250	17.494.104

	31.12.2023	31.12.2022
Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

Koşullu varlık bulunmamaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)***20. ÖDENMİŞ SERMAYE**

	31.12.2023		31.12.2022	
	Hisse Tutarı	Hisse Oranı	Hisse Tutarı	Hisse Oranı
İbrahim Ekşi	7.755.000	15,51%	9.505.000	19,01%
Mustafa Ekşi	2.335.005	4,67%	2.335.005	4,67%
Eyüp Ekşi	1.834.995	3,67%	1.834.995	3,67%
Mehmet Akif Ekşi	1.833.330	3,67%	1.833.330	3,67%
İdealist Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	1.750.000	3,50%	–	0,00%
Halka açık hisseler	34.491.670	68,98%	34.491.670	68,98%
Toplam	50.000.000	100,00%	50.000.000	100,00%

Şirket yönetim kurulu 27 Nisan 2021 tarihinde 40.000.000 TL nakit sermaye artırımı karar almış olup ilgili karar sonrasında 29 Nisan 2021 tarihinde SPK'ya başvuruda bulunmuştur. İlgili başvuru 24 Haziran 2021 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır. İlgili nakit sermaye artırımının tamamlandığının tespitine ilişkin yönetim kurulu kararı 30 Temmuz 2021 tarihinde alınmış olup ilgili husus 16 Ağustos 2021 tarihinde tescil ettirilmiştir.

Nakit sermaye artırımı sonrasında Şirket'in sermayesi 50.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibarı kıymette 50.000.000 adet nominal paya bölünmüştür. Sermayenin 5.000.000 adeti nama 45.000.000 adeti hamiline yazılı olup nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Şirket 2022-2026 yıllarında geçerli olmak üzere, kayıtlı sermaye tavanının 250.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin olarak 31 Ocak 2022 tarihinde SPK'ya başvurmuş olup, ilgili husus 11 Şubat 2022 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır. İlgili husus 25 Mayıs 2022 tarihinde genel kurulca onaylanmış olup, 4 Temmuz 2022 tarihinde Ticaret Siciline tescil ettirilmiştir.

Şirketin 9 Şubat 2024 yılında aldığı kararla, 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 100.000.000 TL nakit (bedelli) olarak %200 oranında artırılarak 150.000.000 TL'ye çıkarılmasına, arttırılan 100.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 10.000.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 90.000.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihracına, 2024/03 numaralı karar neticesinde 12.01.2024 tarihinde karar alınmıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Şirket'in sermaye enflasyon düzeltme olumlu farklarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Sermaye düzeltme farkları / Yasal kayıtlar	317.961.700	–
TMS/TFRS farkları	-106.683.385	211.278.315
Toplam	211.278.315	211.278.315

Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin SPK Finansal Raporlama Standartları'na göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

21. PAYLARA İLİŞKİN PRİMLER VE İSKONTOLAR

Şirket, 2021 yılı içerisinde 40.000.000 TL (40.000.00 adet pay) tutarında sermaye artırımını gerçekleştirmiş olup ilgili payların satışını 28 Temmuz 2021 tarihinde tamamlanmıştır. Pay satışları sonrasında 1.062.852 TL tutarında hisse senedi ihraç primi elde edilmiştir.

	31.12.2023	31.12.2022
Hisse senetleri ihraç primleri / Yasal kayıtlar	459.489	–
TMS/TFRS farkları	603.362	1.062.851
Toplam	1.062.851	1.062.851

22. KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMİŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER (GİDERLER)

	31.12.2023	31.12.2022
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları veya kayıpları	44.302	23.544
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançlarının (kayıplarının) ertelenen vergi etkisi	–	-2.961
Toplam	44.302	20.583

23. KARDAN KISITLANMIŞ YASAL YEDEKLER

	31.12.2023	31.12.2022
Yasal yedekler / Yasal kayıtlar	1.261.429	288.543
TMS/TFRS farkları	-198.630	774.256
Özel fonlar / Yasal kayıtlar	13.852.500	–
TMS/TFRS farkları	1.973.803	–
Toplam	16.889.102	1.062.799

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, önceki dönemin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımı dışındaki belli amaçlar için ayrılmış yedeklerdir.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Genel Kanuni Yasal Yedekler, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesine göre ayrılır ve bu maddede belirlenen esaslara göre kullanılır. Bu esaslar aşağıdaki gibidir;

1) Yıllık kârın yüzde beşi, ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine ulaşıncaya kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.

2) Birinci fıkradaki sınıra ulaşıldıktan sonra da;

- Yeni payların çıkarılması dolayısıyla sağlanan primin, çıkarılma giderleri, itfa karşılıkları ve hayır amaçlı ödemeler için kullanılmamış bulunan kısmı,
- Iskat sebebiyle iptal edilen pay senetlerinin bedeli için ödenmiş olan tutardan, bunların yerine verilecek yeni senetlerin çıkarılma giderlerinin düşülmesinden sonra kalan kısmı,
- Pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın yüzde onu,

genel kanuni yedek akçeye eklenir.

3) Genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

4) İkinci fıkranın (c) bendi ve üçüncü fıkra hükümleri, başlıca amacı başka işletmelere katılmaktan ibaret olan holding şirketler hakkında uygulanmaz.

5) Özel kanunlara tabi olan anonim şirketlerin yedek akçelerine ilişkin hükümler saklıdır.

24. GEÇMİŞ YILLAR KARLARI VEYA ZARARLARI

	31.12.2023	31.12.2022
Geçmiş yıllar karları / zararları	-140.168.320	-599.391
TMS / TFRS Düzeltmeleri	98.467.613	-91.336.320
Toplam	-41.700.707	-91.935.711

25. HASILAT /SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasıllara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Kira gelirleri	1.201.982	2.038.154
Gayrimenkul satış gelirleri	12.433.852	—
Brüt Satışlar	13.635.834	2.038.154
Satışların maliyeti (-)	-16.978.275	—
Brüt Satış Kar/Zararı	-3.342.441	2.038.154

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)***26. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

Genel yönetim giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Personel giderleri	-3.469.102	-3.646.759
Araç bakım ve onarım giderleri	-42.859	-82.789
Danışmanlık ve müşavirlik giderleri	-639.230	-501.047
Vergi, resim ve harçlar	-704.561	-1.373.246
Kira giderleri	-531.677	-550.834
Abone ve aidat giderleri	-569.729	-710.925
Yemek giderleri	-223.084	-188.708
Borsa kotasyon giderleri	-27.400	-22.061
Muhtelif giderler	-935.580	-469.673
Toplam	-7.143.222	-7.546.042

27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Konusu kalmayan karşılıklar	7.928.318	–
Reeskont faiz gelirleri	613.406	2.437.534
Yansıtma gelirleri	–	364.120
SGK teşvikleri	275.308	217.788
Muhtelif gelirler	406.217	50.021
Toplam	9.223.249	3.069.463

Esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Reeskont faiz giderleri	-1.479.329	-3.861.800
Finansman kısıtlama giderleri	–	-65.618
Bağış ve yardımlar	-126.343	-140.057
Karşılık giderleri	-134.205	–
Vergi ziyayı ve cezaları	-16.701	–
Muhtelif giderler	-23.976	-58.666
Toplam	-1.780.554	-4.126.141

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

28. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışları	9.214.332	53.107.784
Duran varlık satış karları	–	7.598.372
Toplam	9.214.332	60.706.156

29. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal faaliyetlerden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Vadeli mevduat faiz gelirleri	260.245	603.541
Toplam	260.245	603.541

Finansal faaliyetlerden giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Faiz giderleri	-10.236.135	-888.525
Komisyon giderleri	-582.645	-72.202
Kıdem tazminatı faiz maliyetleri	-74.041	-48.952
Toplam	-10.892.821	-1.009.679

30. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Dönem net kar/zararı	-6.456.629	26.671.501
1 Adet Hisse Değeri (TL)	1	1
Hisse sayısı (adet-ağırlıklı ortalama)	50.000.000	50.000.000
Hisse başına kar / zarar	-0,1291	0,5334

Hisse başına kazanç / (zarar), dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

31. İLİŞKİLİ TARAFLAR

İlişkili taraflardan alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
Verilen sipariş avansları	71.249.597	40.093.824
• Ekşihan İnşaat A.Ş.	71.054.356	40.093.824
• E İdealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş)	195.241	—
Diğer çeşitli borçlar (-)	-7.018.555	-78.827
• İdealist İnşaat Ltd. Şti.	-7.018.555	-78.827
• E İdealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş)	—	—
Ticari borçlar (-)	—	-35.444
• E İdealist Enerji Ürt. Elek. (Emek Yapı Yatırım İnş)	—	-35.444
Toplam (Net)	64.231.042	39.979.553

İlişkili taraflara verilen sipariş avansları, İdealist Kuru projesi kapsamında taşeronlara verilen avanslardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflardan gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraf - 31.12.2023	Kira giderleri	Taşeronlara yaptırılan iş giderleri	İnşaat maliyetleri	Makine kira giderleri	Toplam (NET)
Yektaş Eğitim A.Ş.	-82.165	—	—	—	-82.165
İbrahim Ekşi	-108.765	—	—	—	-108.765
Süleyman Ekşi	-108.765	—	—	—	-108.765
İsmail Hakkı Ekşi	-108.765	—	—	—	-108.765
Ekşihan İnşaat A.Ş.	—	-34.523.220	—	—	-34.523.220
Toplam	-408.460	-34.523.220	—	—	-34.931.680

İlişkili Taraf - 31.12.2022	Kira giderleri	Gayrimenkul satışları	İnşaat maliyetleri	Gayrimenkul alımları	Toplam (NET)
Yektaş Eğitim A.Ş.	-78.570	—	—	—	-78.570
İbrahim Ekşi	-98.213	—	—	—	-98.213
Süleyman Ekşi	-98.213	—	—	—	-98.213
İsmail Hakkı Ekşi	-98.213	—	—	—	-98.213
Toplam	-373.209	—	—	—	-373.209

Üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler	-863.730	-777.772
Toplam	-863.730	-777.772

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)***32. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Kredi Riski:

Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Şirket yönetimi, ticari alacaklarını geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durumu göz önüne alarak değerlendirmektedir. Şirket yönetimi ticari alacakları ile ilgili ek risk öngörmemektedir.

31.12.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	12.922.274	-	81.987	303.765	18.134
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	12.922.274	-	81.987	303.765	18.134
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

31.12.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	642.230	-	149.908	13.770.779	203.003
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	642.230	-	149.908	13.770.779	203.003
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Likidite Riski: Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31.12.2023						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	64.766.439	130.226.090	37.530.491	51.502.852	41.192.747	–
Finansal Borçlar	64.642.674	130.102.325	37.406.726	51.502.852	41.192.747	–
Diğer Finansal Yükümlülükler	123.765	123.765	123.765	–	–	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	20.393.527	21.006.935	9.082.610	5.444.029	6.480.296	–
Ticari Borçlar	13.374.972	13.988.380	2.064.055	5.444.029	6.480.296	–
Diğer Borçlar	7.018.555	7.018.555	7.018.555	–	–	–
31.12.2022						
	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	20.045.595	21.529.836	6.449.253	15.080.583	–	–
Finansal Borçlar	20.007.791	21.492.032	6.411.449	15.080.583	–	–
Diğer Finansal Yükümlülükler	37.804	37.804	37.804	–	–	–
Beklenen Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	33.966.434	36.403.968	3.493.735	10.214.941	22.695.292	–
Ticari Borçlar	33.875.676	36.313.210	3.414.907	10.203.011	22.695.292	–
Diğer Borçlar	90.758	90.758	78.828	11.930	–	–

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Kur Riski:

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

Duyarlılık Analizleri

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in sahip olduğu yabancı para tanımlı varlık ve borçları bulunmamaktadır.

Faiz Riski

Şirket'in faiz riski bulunmamaktadır.

Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket, sermaye yeterliliğini borç / sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır.

	31.12.2023	31.12.2022
Toplam yükümlülükler	193.790.436	77.657.347
Nakit ve nakit benzerleri (-)	-321.899	-13.973.782
Net Borç	193.468.537	63.683.565
Toplam özsermaye	231.117.234	198.160.338
Toplam sermaye	37.648.697	134.476.773
Borç/Sermaye	514%	47%

Gerçeğe Uygun Değer

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir.

Nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, ticari borçlar kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmıştır. Finansal yatırımlar gerçeğe uygun değerleri ile mali tablolara yansıtılmıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

	Kayıtlı Değer		Gerçeğe Uygun Değeri	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	321.899	13.973.782	321.899	13.973.782
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	64.766.439	20.045.595	130.226.090	21.529.836
Ticari borçlar	13.374.972	33.875.676	13.988.380	36.313.210

33. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin 9 Şubat 2024 yılında aldığı kararla, 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 50.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak suretiyle 100.000.000 TL nakit (bedelli) olarak %200 oranında artırılarak 150.000.000 TL'ye çıkarılmasına, arttırılan 100.000.000 TL sermayeyi temsil eden, beheri 1,00 TL nominal değerli, 10.000.000 adet A grubu nama yazılı imtiyazlı, 90.000.000 adet B grubu hamiline yazılı olarak ihracına, 2024/03 numaralı karar neticesinde 12.01.2024 tarihinde karar alınmıştır.

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

34. EK DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde bireysel finansal tablolar üzerinden hazırlanmıştır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü aşağıdaki gibidir;

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2022
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	321.899	13.973.782
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a)	302.769.917	206.245.723
C İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	—	—
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	—	—
Diğer Varlıklar		121.815.854	55.598.180
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	424.907.670	275.817.685
E Finansal Borçlar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	64.642.674	20.007.791
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	123.765	37.804
G Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	—	—
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.23/(f)	7.018.555	78.828
İ Özkaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	231.117.234	198.160.338
Diğer Kaynaklar		122.005.442	57.532.924
D Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.3/(p)	424.907.670	275.817.685

İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2023 Tarihli Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir)

Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2022
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	–	–
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	–	13.352.181
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	–	–
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	–	–
B2 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	–	–
C1 Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	–	–
C2 İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	9.800	9.800
J Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	–	–
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	–	–
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22 (1)	40.259	5.480.436

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31.12.2023	31.12.2022	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(a) (b)	%71	%75	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%5	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6 İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.31	%31	%10	≤ %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.24/(b)	%0	%5	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ Md.22/(1)	%0	%2	≤ %10